

ÅRSRAPPORT 2021

SH Investment ApS

Over Isen Vej 15
7430 Ikast

CVR nr. 10033268

Indsender:

Stepto A/S
Juelstrupparken 10A
9530 Støvring

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 24. marts 2022

Dirigent

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for SH Investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 24. marts 2022

Direktion:

Sten Højland
Direktør

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er, i lighed med tidligere år, investering i ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på 252.089 kr. mod 64.006 kr. for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på 1.361.756 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Selskabsoplysninger

Selskabet

SH Investment ApS
Over Isen Vej 15
7430 Ikast

Telefon: 2126 0347

CVR-nr.: 10033268
Stiftelsesdato: 2. juli 2000
Hjemsted: Ikast-Brande kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Sten Højland
Direktør

Bankforbindelse

Spar Nord Bank A/S
Dalgasgade 30
7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste	225.809	233.449
Værdiregulering af investeringsejendomme	203.000	0
Finansielle omkostninger	-105.434	-151.086
Ordinært resultat før skat	323.375	82.363
1. Skat af årets resultat	-71.286	-18.357
ÅRETS RESULTAT	252.089	64.006
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	252.089	64.006
Disponeret i alt	252.089	64.006

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
2. Investeringsejendomme	5.161.000	4.958.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.161.000</u>	<u>4.958.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.161.000</u>	<u>4.958.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
AKTIVER I ALT	<u>5.161.000</u>	<u>4.958.000</u>

Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.236.756	984.667
Egenkapital i alt	1.361.756	1.109.667
ANSVARLIG KAPITAL		
Ansvarlig lånekapital	410.000	410.000
ANSVARLIG KAPITAL I ALT	410.000	410.000
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	89.535	44.875
Hensatte forpligtelser i alt	89.535	44.875
GÆLDSFORPLIGTELSER		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	2.189.900	2.189.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.189.900	2.189.900
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	657.038	800.736
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	20.626	13.070
Anden gæld	417.145	374.752
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.109.809	1.203.558
Gældsforpligtelser i alt	3.299.709	3.393.458
PASSIVER I ALT	5.161.000	4.958.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, primo	125.000	984.667	0	1.109.667
Resultatdisponering	0	252.089	0	252.089
Egenkapital, ultimo	125.000	1.236.756	0	1.361.756

Noter

	2021	2020
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-26.626	-15.070
Regulering af udskudt skat	-44.660	-3.287
	-71.286	-18.357
2. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	4.754.023	4.754.023
Anskaffelsessum, ultimo	4.754.023	4.754.023
Værdireguleringer:		
Værdiregulering, primo	203.977	0
Årets regulering til dagsværdi	203.000	203.977
Værdireguleringer, ultimo	406.977	203.977
Bogført værdi, ultimo	5.161.000	4.958.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 4,69%

3. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet	2.189.900	2.189.900
---	-----------	-----------

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank A/S kr. 2.189.900, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 5.161.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for ejerforeninger på i alt 100 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SH Investment ApS for 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, foruden den nedenfor beskrevne ændring

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Måling af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi, tidligere praksis var kostpris, og indregning i resultatopgørelse af den beregnede dagsværdiændring.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis vedrørende Investeringsejendomme. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med tkr 203. Årets skat af praksisændringen udgør tkr. 45, hvorefter årets resultat efter skat forøges med tkr 158. Balancesummen forøges med tkr. 407, mens egenkapitalen pr. 31. december 2021 forøges med tkr. 317, Hvoraf tilpasning af sammenligningstal udgør en forøgelse af balancesummen med 204 tkr. mens egenkapitalen pr. 31.12.2020 forøges med 159 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi, og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet Nedskrivning af anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.